Image not found or type unknown

Soucis avec un propriétaire peu rigoureux...

Par **tagadatsouin**, le **08/08/2014** à **19:38**

Bonsoir,

Voici ma situation:

J'ai occupé un logement à partir de début janvier en colocation.

Pour ce faire, un "avenant" au bail a été signé entre moi et la propriétaire, stipulant que j'assumais la succession de celui ci.

Dès mon arrivée dans la colocation, la propriétaire me fit signer mon préavis de départ afin de libérer les lieux fin juin car elle loue cet habitat à des touristes en saison estivale (je le savais dès le début, je n'ai pas été pris par surprise même si j'avoue avoir été très supris par la signature forcée de sa part dès mon arrivée, ce qui s'apparente à de la violence tout de même, enfin je passe sur ce point là.

Le bail auquel je me suis donc raccroché prévoyait une non solidarité sur le paiement des loyers, l'inverse concernant les charges, qui étaient provisionnées à hauteur de 75€ par mois.

J'ai quitté les lieux et mon ancienne bailleresse me contacte donc afin de régulariser les charges afin de débloquer le remboursement des cautions.

Voici mes observations concernant son calcul de charges:

-elles ne sont pas pro-ratisées en fonction de mon temps de présence dans la colocation. Elle part du principe que j'ai été présent dès septembre, m'accorde donc un crédit de 10 mois de charges et déduis de cette somme toutes les charges liées à l'occupation des lieux.

-Ma bailleresse rajoute un forfait de 50€ concernant la vétusté des biens d'équipement de l'appartement. C'est là que la situation est me semble réellement problématique:

En effet, le bail concerne un logement vide, qui est en réalité meublé mais non déclaré en tant que tel par cette dame (probablement pour des raisons fiscales qui m'échappent).

Il n'y a jamais eu le moindre inventaire, état des lieux de ces biens. Ce "forfait vétusté" se rajoute aux charges standards telles que le remplacement des ampoules ou le changement de la cuvette des WC usagères...

Je lui ai fait part de ma surprise quant à la présence de ce forfait, par ailleurs non stipulé sur le bail, à la suite de quoi elle me rétorqua que celui ci était cité sur le règlement intérieur que

j'avais signé (règlement intérieur dont je n'ai pas souvenir). Quand bien cette clause serait stipulée sur le règlement intérieur, demeure-t-elle légale au vu des éléments pré-cités?

En vous remerciant de vos réponses.

Par **janus2fr**, le **09/08/2014** à **08:27**

Bonjour,

Bien entendu ceci est illégal...

En revanche, louer en vide un logement comportant des meubles est tout à fait légal, c'est l'inverse qui ne l'est pas (on ne peut louer en meublé un logement ne comportant pas de meubles). C'est une location vide avec mise à disposition du mobilier. Comme la location vide est plus avantageuse pour le locataire (bail de 3 ans, meilleur protection du locataire), personne n'y trouverait à redire.

Mais dans ce cas, un état des lieux précis concernant le mobilier doit être dressé à l'entrée et à la sortie et ce n'est que par comparaison de ces états des lieux qu'il peut être retenu au locataire des sommes pour d'éventuelles dégradations qu'il aurait commis sur le mobilier. En aucun cas le bailleur ne peut faire payer un forfait pour "vétusté". Je vous rappelle que l'usure normale, tant du logement que de ses équipements, n'est pas une charge locative, c'est donc au propriétaire de la prendre en charge !

Par **tagadatsouin**, le **09/08/2014** à **10:02**

Je vous remercie de votre réponse rapide Janus! Elle confirme ce que je pensais être vrai concernant la vétusté.

Concernant le bail vide, à moins que vous ne disposiez d'éléments que je ne connais pas mais avec lesquels je serais ravi d'enrichir ma culture générale :), je me permets tout de même de vous faire remarquer qu'elle est très désavantageuse pour les locataires que nous sommes. En effet, je réside dans une zone où il est vraiment très compliqué de se loger décemment en échange d'un loyer correct.

Nous proposer un bail dont le préavis est de 3 mois alors que l'annonce précise que nous devons quitter les lieux fin juin et que cette propriétaire nous fait signer notre préavis à notre aménagement m'a compliqué la recherche de mon nouveau logement.

Par **janus2fr**, le **09/08/2014** à **10:24**

Vous n'étiez pas obligé de marcher dans cette combine !
Un bail vide est d'une durée minimale de 3 ans, ce qui signifie que le bailleur ne peut pas reprendre son logement avant cette durée et seulement pour les motifs prévus par la loi.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Ici, il semble que vous étiez d'accord pour cette "magouille", signer un bail de 3 ans et donner en même temps un congé de façon à libérer le logement avant les 3 ans.

Par **tagadatsouin**, le **09/08/2014** à **11:48**

Vous vous doutez bien que je n'avais guère le choix. L'offre de locations à prix correct est tellement faible sur Aix-en-Provence que beaucoup de propriétaires sont en position de force pour proposer ce type de deal: une jolie villa spacieuse avec parking pour un loyer correct (compte tenue de la région) en échange de votre départ pour la belle saison. Jetez un coup d'oeil sur les offres de colocations proposées à partir de la rentrée sur le bon coin...

Je savais au moins dès le début quelle était la situation. Je ne me plains pas de ce point, je refuse simplement de payer quelque chose qui n'est pas dû à la petite entreprise familiale de mon ancienne bailleresse...

Par **janus2fr**, le **09/08/2014** à **11:56**

[citation]Je savais au moins dès le début quelle était la situation. [s]Je ne me plains pas de ce point[/s], je refuse simplement de payer quelque chose qui n'est pas dû à la petite entreprise familiale de mon ancienne bailleresse...
[/citation]
Vous écriviez pourtant :
[citation]Nous proposer un bail dont le préavis est de 3 mois alors que l'annonce précise que nous devons quitter les lieux fin juin et que cette propriétaire nous fait signer notre préavis à notre aménagement m'a compliqué la recherche de mon nouveau logement.[/citation]

Pour ce qui est du "forfait vétusté", c'est illégal comme déjà dit. Vous en demandez remboursement dans une LRAR de mise en demeure et sans effet, vous saisissez le juge de proximité.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés